

## 埼玉県富士見市における小規模開発住宅地の多様性

### Diversity of small residential unplanned development areas in Fujimi city, Saitama Prefecture of suburban of Tokyo metropolitan area

博士後期課程 地理学専攻 2008年度入学

西 山 弘 泰

NISHIYAMA Hiroyasu

#### 【論文要旨】

本研究は高度経済成長期から安定成長期にかけて郊外に開発された小規模開発住宅地を、住宅の規模や価格、住民の年齢、住民の入れ替わりなどの特徴から分類し、小規模住宅地開発の変化を明らかにすることを目的とする。

研究対象地域の埼玉県富士見市関沢地区における住宅地開発は1965年頃からはじまり、時期によって敷地面積や延べ床面積、開発業者などが異なっている。開発初期の1966年に開発された住宅地は、①敷地面積が50 m<sup>2</sup>前後と狭い、②住民の年齢は20代・30代、③住民の転出入が非常に多い、④東京区部から転入し、富士見市やその隣接市・町の敷地面積の広い持家戸建に転出する、という特徴があった。1970年に開発された住宅地は、①平均敷地面積が80 m<sup>2</sup>前後、②居住者は30代前半から40代前半、③転出入が多い、④富士見市やその周辺からの転入もみられるようになり、関沢地区内への転出が多くみられた、という特徴があった。1975年以降に開発された住宅地は、①敷地面積や延べ床面積は100 m<sup>2</sup>前後と広い、②居住者は40代前半、③入居後の転出はほぼない、という特徴があった。このように、関沢地区は多様な時期に開発されることによって、多様な性質を持った住宅地が混在する地区となっていく。

【キーワード】 首都圏、郊外住宅地、小規模開発住宅地、埼玉県富士見市、多様性

#### I. はじめに

戦後の大都市圏の住宅地開発は、日本住宅公団や地方自治体など公的開発主体の団地建設を端緒

とし、外延的拡大を伴う形で進んできた。公的開発主体は、郊外の大規模な住宅地開発の牽引役となるべく1960年代・70年代に大量の供給を行っただけにとどまらず、食寝分離の観点から取り入れられたDK、各戸備え付けの風呂など、住生活にまで大きな影響を及ぼした。しかし旧公団や公社、自治体が管理する住宅の全住宅戸数に占める割合は、関東大都市圏において6.8%（2003年住宅土地統計調査）に過ぎない。また、建設省計画局（1978）によると、1973～75年に南関東で行われた住宅地供給量は、公的主体によるものが1,563 ha、民間によるものが5,962 haであったことから、戦後の住宅供給は民間によるところが大きいといえる。さらに、民間供給5,962 haのうち、不動産協会加盟の大手ディベロッパーの供給が1,430 ha、中小ディベロッパーの供給が1,106 ha、個人の供給が1,259 ha、土地区画整理の供給が2,167 haとしている。その民間供給の中でも、とりわけ多くの研究蓄積を生んでいるのは、大手ディベロッパーによる住宅地開発の研究である。

民間大手ディベロッパーによる大規模住宅地開発に関する研究は、利益の最大化を求める民間大手ディベロッパーが、いかに政府や自治体の開発規制、社会経済情勢の変化に対応して住宅地開発手法や開発規模、開発地域を変化させていくかを解明することに力点が置かれていた<sup>1</sup>。

一方、大手ディベロッパーによる大規模住宅地開発と並んで、戦後の民間による郊外住宅地開発の一端を担ってきたのが、中小建設業者や中小不動産業者によって行われる小規模住宅地開発である（松原，1988；由井，1999）。松原（1988）は、1966年頃まで東急などの一部の私鉄資本が大規模住宅地開発を行うのみで、零細建売業者や零細不動産業者による小規模住宅地開発が中心だったというし、先述の建設省計画局（1978）のデータを見る限り中小ディベロッパーによる住宅地供給は大規模住宅地開発に対して量的に引けを取っていない。しかし小規模住宅地開発によってできる小規模開発住宅地<sup>2</sup>の研究は少ない<sup>3</sup>。そこで本稿では、高度経済成長期から安定成長期にかけて郊外に開発された小規模開発住宅地を、住宅の規模や住民の属性、住民の入れ替わりなどの特徴から分類し、小規模住宅地開発の変化を明らかにすることを目的とする。こうした小規模住宅地開発の変化を明らかにすることによって、時代による住宅市場のニーズの変化を明らかにできる。また今後、小規模住宅地開発を行う民間中小ディベロッパーに関する研究を行うための端緒となると考えている。

<sup>1</sup> こうした研究には、鈴木（1982）、千葉（1997）、長谷川（1997）がある。

<sup>2</sup> 本研究では、小規模開発住宅地の定義を1 ha未満の開発とした。大規模住宅地開発の対極を成す小規模住宅地開発は一般的に「ミニ開発」と呼ばれている。その定義は多様で、橋詰ほか（1999）では1 ha未満の開発を「ミニ開発」と定義しているものの、東京都政策室（1977）による「1,000 m<sup>2</sup>未満の団地の土地（建売住宅を含む）を造成・販売するにあたって、大部分の区画を100 m<sup>2</sup>未満に分割する場合」が「ミニ開発」の定義として広く認知されている。そのため本研究では、都市計画法や国土利用計画法といった法律の網の目を潜る一反開発という印象が強い「ミニ開発」という用語は用いず、小規模開発住宅地という用語を用いた。

<sup>3</sup> 小規模開発住宅地の研究は、住宅学や建築学の分野で1970年代に多くなされ、近年になって住宅の更新状況などを扱った勝又（2000）や曾根・松村（2006）などの研究があるが、個々の小規模開発住宅地の特徴や建設時期による変化などを扱ったものはない。

研究対象地域は、①1 ha 未満の小規模住宅地開発が連担し、戸建住宅を中心とするひとつの住宅地域、②首都圏の郊外住宅地開発が活発化した1965年頃から開発が始まった地域、③1965年頃から現在まで継続的な開発がみられる地域、であることが求められる。その条件に当てはまる地域として、埼玉県富士見市関沢地区を本研究の対象地域とした。埼玉県都市整備部都市計画課の『埼玉県宅地開発現況図』（2007年版）によると関沢地区で1 ha を超える住宅地開発は皆無であった。また、西山（2007）によると関沢地区の住宅地開発は1965年からで、開発の最盛期であった1969年から1974年の後も開発が継続的に行われた地域であるとされている。

本研究では住宅地図、建築確認申請、土地と建物の不動産登記簿、電話帳を資料として用いた。まず住宅地図は、建物と住民の変遷を調べるために用いた。住宅地図は入手可能な1971年から2007年（欠落年は1973、1976、1980、1983、1985年）までのものを収集し、その間に対象地域内で建築物が確認できた2,811区画のすべての建物の存続状況をみていった。また戸建住宅に関しては居住者名の変遷もみていった。次に、建物本体の情報を把握するために、関沢地区内における建築物の建設のために提出された建築確認申請（1967～2007年3月までの計3,840件）を利用した。住宅地図だけでは十分把握しきれない住民の転出入については土地と建物の不動産登記簿を利用した。さらに、不動産登記簿によって一部の居住者の前住地と転出地が確認できた。なお、不動産登記簿を利用したのは関沢地区全2,811区画のうち156区画である。不動産登記簿によって把握しきれなかった居住者の前住地と転出地については電話帳を利用し、それらを特定した。居住地移動は沿線内や周辺で卓越すると言われていることから、東武東上線沿線地域に該当する埼玉県西部版<sup>4</sup>を利用した。そのため、把握できた移動は、埼玉県西部版の範囲内に限られる。

さらに2007年11月、関沢地区に居住する4世帯、隣接する三芳町藤久保地区1世帯、富士見市内の工務店と不動産会社3社、富士見市役所職員1名、2008年9月に関沢地区17世帯と、藤久保地区2世帯に聞き取り調査を行った。

## Ⅱ．関沢地区における住宅地開発の特徴

### 1．関沢地区の概要

本研究の対象地域である埼玉県富士見市関沢地区は、東京都心から25 kmの距離にある。また、当地区は富士見市の西端に位置し、西側は三芳町と富士見市の境界となっている。関沢地区は本来1丁目から3丁目で構成されているが、1丁目は住宅以外の土地利用が卓越するために、本研究では便宜的に北側2丁目と南側3丁目を関沢地区とした。2005年の国勢調査によると、人口は9,026人、世帯数は3,675世帯となっている。また、年齢構成は60～64歳の層と30～34歳の層が多

<sup>4</sup>『埼玉県西部版』は1970年発行時の名称で、年次によって名称や掲載範囲が異なる。そのため一般的に埼玉県西部とされる現在の川越市、所沢市、飯能市、東松山市、狭山市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、富士見市、鶴ヶ島市、日高市、坂戸市、ふじみ野市、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町を電話帳の探索範囲とした。

くなっている。当地区の最寄駅は東武東上線みずほ台駅と鶴瀬駅で、両駅までは徒歩で4分から15分程度である。さらに、都心へのアクセスも容易で、鶴瀬駅から池袋駅まで電車での所要時間は25分程度である。

対象地域は戸建住宅に居住する世帯数が2,139世帯で、全世帯数の6割を占めている（2005年国勢調査）。戸建住宅は敷地面積が50 m<sup>2</sup>にも満たない狭小な戸建住宅から、300 m<sup>2</sup>を超えるような広い敷地をもつ戸建住宅が混在していて、街区によってさまざまな住宅がみられるものの、55.1%の戸建住宅が敷地面積100 m<sup>2</sup>未満である。関沢地区が含まれる東京20～30 km圏では、敷地面積100 m<sup>2</sup>未満の戸建住宅の割合は26.7%であることから、狭小な戸建住宅が多い地域である。また、共同住宅が散在しており、北側の県道沿いには、商店や医院、事務所なども立地している。

都市計画法による用途地域は、大半が第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）となっていて、その他に高さ制限や建築協定、地区計画は存在しない。関沢地区内には建物以外の用途では駐車場や農地も多くみられる（図1）。

## 2. 関沢地区における新築戸建住宅の多様性

### 1) 新築戸建住宅における規模の変化

1964年以前の関沢地区はその多くが農地で、人口は300人にも満たなかった（西山，2007）。その後、1970年の国勢調査では約5,000人、75年には約8,000人と急増した。新築戸建住宅の建築確認申請をみても1974年以前が圧倒的に多く、当期間において住宅地開発が活発であったことが裏付けられる（図2）。つまり、関沢地区の新築戸建住宅建設のピークは1965年から1975年であった。とはいえ、1975年以降も新築戸建住宅建設は継続される。こうした継続的な住宅地開発は、農家などが所有する農地や空き地、駐車場が相続やその他の理由によって切り売りされることによってもたらされる。

関沢地区では新築戸建住宅の規模にも変化が見られた。図2は敷地面積別にみた新築戸建住宅の建設戸数とその平均敷地面積の推移を示したものである。1969年以前は敷地面積75 m<sup>2</sup>未満が半数以上を占め、平均敷地面積は68.10 m<sup>2</sup>であった。一方、同期間の延べ床面積は約8割が50 m<sup>2</sup>未満であり、平均延べ床面積も45.92 m<sup>2</sup>であった。1970～74年では、敷地面積50～99 m<sup>2</sup>が中心であるが、75～99 m<sup>2</sup>や100～149 m<sup>2</sup>の割合が増している。一方、1975年以降新築された戸建住宅では敷地面積100～149 m<sup>2</sup>の割合が高くなっており、平均敷地面積も1989年まで上昇し続ける。このように、新築戸建住宅の敷地面積や延べ床面積は時期によって異なり、総じて1974年以前は敷地面積100 m<sup>2</sup>未満、1975年以降は100～149 m<sup>2</sup>が中心となっている。

### 2) 開発業者の多様性

関沢地区の開発に携わった開発業者や個人は100を超えていて、多様な開発主体によって開発が行われてきた。そのうち10戸以上の開発を行った業者・個人を示したものが表1である。1回の開発戸数は時期によって異なり、1960年代・70年代前半は数十戸の比較的戸数の多い開発が見られ



図1 研究対象地域（2007年）

資料：住宅地図より作成.

る。一方で、敷地面積は  $100 \text{ m}^2$  以下で、延べ床面積は  $50 \text{ m}^2$  以下が中心となっている。1975年以降は開発戸数が減少するとともに、敷地面積・延べ床面積ともに  $100 \text{ m}^2$  前後と広がっている。開発業者の所在地は、富士見市をはじめとして、埼玉県南西部、東京都西部が中心である。

関沢地区の住宅地開発をもっとも活発に行ったのが M 商会である。M 商会は関沢地区において約500戸の戸建住宅を分譲しており、その他に中古住宅の仲介業、賃貸住宅の建設、賃貸住宅や駐車場の管理などを行っている。「この辺りはほとんど M 商会が仲介しており、M 王国とも言われている（88歳男性）」と言われるように、関沢地区には M 商会から建売住宅を購入したり、関連会社であった M 建設に建替えやリフォームを依頼した居住者が多かった。「M 商会では小規模開発ではあるが創業当時から時代のニーズを先取りした建売住宅を販売し、良い大工を使っ

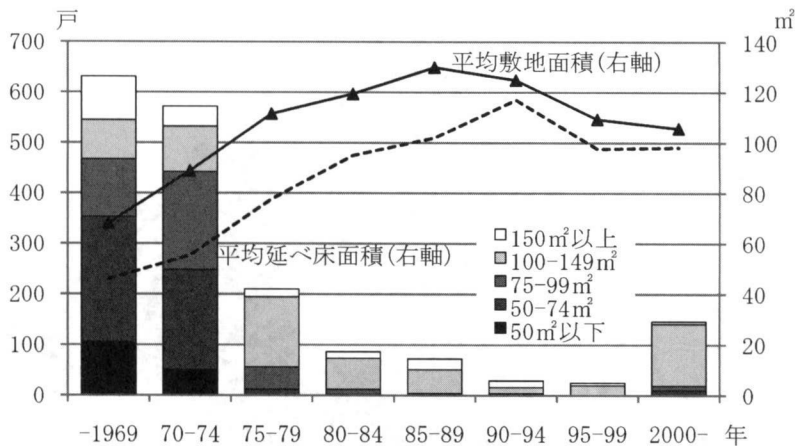


図2 関沢地区における敷地面積別新築戸建住宅建設数の推移

資料：建築確認申請より作成。

て敷地面積の広い良い住宅を提供してきた（M 商会㈱社員）」とも自負する。その結果として「前の家は、M 商会の施工が良かったので、そのままでも十分に住めた（68歳男性）」、「建替えをせずに済んだのは、M 商会の施工がよかったからだろう（88歳男性）」と購入者の評価も高い。

M 商会㈱のように比較的多くの戸建住宅を数十年にわたって建設してきた開発主体はむしろ少数で、多くの開発主体は数戸の単発的な開発が主である。中には「この家は、今の西東京市にあった K 建設という会社から購入した。その会社は今は倒産していて存在しない。本当にいい加減で、最初見に来たときは畳どころか上下水道も電灯もなかったし、家の前の道路は 4 m もなかった。なにせ市に建築違反の赤紙を貼られていた（63歳男性）」というように、違法建築を行う開発主体もみられたようである。

以上のように、関沢地区は数戸から数十戸の小規模開発住宅地の集合体であり、個々の住宅地は開発時期、開発業者、敷地面積、延べ床面積などが異なることが明らかとなった。以下では、関沢地区における住宅地開発の変化とその特徴を詳細にみていくために、3つの番地に絞って住宅地の特徴を示す。3つの番地は、関沢地区で最も初期に開発され、関沢地区全77番地中最も平均敷地面積の狭い A 番地、1970～74年の間に開発され、その時期関沢地区で一般的だった敷地面積 75～99 m<sup>2</sup> の戸建住宅が中心の B 番地、そして関沢地区での住宅建設が収束し、敷地面積 100～149 m<sup>2</sup> の戸建住宅建設が主流となった1975～79年におおむね開発された C 番地である。番地単位で考察する理由は、同一の番地では開発業者が同じであったり、開発時期、敷地面積など類似点が多いためである。また各番地が国勢調査の最小単位である調査区の範囲とほぼ重なっているからである。なお、各番地の特徴を表2にまとめた。

表1 関沢地区の開発に関わった開発主体

名 称	戸数 (戸)	所在地	主な開発地	主な開発時期	平均敷地 面積 (m <sup>2</sup> )	平均延べ 床面積 (m <sup>2</sup> )
F 物産㈱	85	東京都豊島区西池袋	関沢 3-29, 30, 31	1966~71年	54.29	42.12
M 商会㈱	490	埼玉県富士見市鶴馬	関沢地区全域	1967~2008年	—	—
N 建設㈱	13	東京都板橋区氷川町	関沢 3-33	1967年	37.15	—
M 建設㈱	12	東京都目黒区碑文谷	関沢 2-30	1967年	37.04	—
M 産業㈱	21	東京都保谷市中町 (現 西東京市)	関沢 3-35	1968年	67.78	40.27
Y・K (個人)	19	埼玉県富士見市鶴馬	関沢 3-9	1968年	72.23	29.77
F・Y (個人)	80	埼玉県富士見市鶴馬	関沢 3-20, 21他	1968, 69年	74.18	47.37
㈱M工務店	27	東京都板橋区上板橋	関沢 3-1, 2	1968, 69, 70年	62.72	45.94
U・Y (個人)	13	埼玉県富士見市鶴馬	関沢 2-24	1969年	98.06	40.94
K 建設	35	東京都保谷市中町 (現 西東京市)	関沢 3-5, 11	1969年	52.84	43.83
K・S (個人)	13	埼玉県富士見市水子	関沢 3-22	1969年	85.64	31.93
K・A (個人)	12	東京都練馬区桜台	関沢 2-28	1969年	72.79	39.35
H・G (個人)	10	東京都板橋区下赤塚	関沢 3-45	1969年	64.98	47.31
㈱Y不動産	10	埼玉県三芳町藤久保	関沢 3-27	1969年	93.69	34.09
㈱T住宅	16	東京都中野区東中野	関沢 3-5, 6	1969年	57.22	41.53
A 建設㈱	39	東京都板橋区赤塚	関沢 3-37, 38	1970, 71年	85.35	48.63
A・M (個人)	13	埼玉県富士見市鶴馬	関沢 2-24	1970年	84.34	33.12
S 建設㈱	10	東京都板橋区大山金井町	関沢 3-6	1971年	68.32	43.75
M 木材㈱	12	埼玉県富士見市鶴馬	関沢 3-27, 28	1971年	66.76	43.98
㈱N建設	11	東京都三鷹市	関沢 3-46	1972年	70.64	48.71
S・S (個人)	10	埼玉県三芳町藤久保	関沢 3-18, 36	1972年	93.33	33.12
I・M (個人)	11	埼玉県富士見市上南畑	関沢 3-10	1973年	70.83	46.93
M 工務店㈱	10	東京都板橋区赤塚	関沢 3-27	1973年	59.00	43.16
㈱F宅建	12	埼玉県富士見市鶴瀬東	関沢 3-16, 19	1974~77年	99.56	75.67
S 建設㈱	40	東京都板橋区赤塚	関沢 3-38, 43	1975~80年	103.31	76.01
S 産業㈱	16	東京都豊島区東池袋	関沢 2-22, 27, 3-27	1977~81年	101.85	84.88
C 開発㈱	16	埼玉県越谷市南越谷	関沢 2-26	2001年	108.33	103.57
K 建設㈱	11	埼玉県上福岡市上福岡	関沢 3-25	2002年	104.28	97.46
㈱T住宅	13	東京都西東京市芝久保町	関沢 3-40	2004年	104.64	92.64
㈱Jコーポレー ション	44	埼玉県富士見市西みずほ台	関沢 2-2, 3, 3-12	2004~2006年	102.45	94.06
計	1,124	—	—	—	—	—

資料：建築確認申請より作成。

注1：表に示した開発主体は対象地域内で10戸以上を開発したものに限る。

注2：建設戸数は建築確認申請の建築主名から合算したものである。そのため、開発主体が土地分譲のみを行った場合などは含まれず、建売のみの戸数となっている。

注3：各開発業者の開発戸数は関沢地区内での総開発戸数である。

表2 A・B・C番地の概要

	A 番地	B 番地	C 番地
開発時期	1966年	1970～1971年	1971年, 1975～1979年
戸建住宅の戸数（分譲時）	40戸	48戸	64戸
最寄駅までの所要時間	徒歩13分	徒歩11分	徒歩13分
分譲価格	150万円前後（推定）	441～880万円	2,000万円前後（推定）
販売方式	建売分譲	建売分譲, イージーオーダー, 土地分譲（建築条件付き）	建売分譲, 土地分譲
開発主体名	F 物産㈱	M 商会㈱	A 建設㈱, S 建設㈱, その他個人3名
1戸あたりの居住世帯数	3.3世帯	2.2世帯	1.3世帯
平均敷地面積（分譲時）	37.16 m <sup>2</sup>	82.89 m <sup>2</sup>	98.30 m <sup>2</sup>
平均延べ床面積（分譲時）	30.22 m <sup>2</sup>	53.42 m <sup>2</sup>	81.70 m <sup>2</sup>
居住者の前住地	東京都が中心	東京都と富士見市	富士見市
居住者の転出地	近隣市町村	関沢地区内	—

### Ⅲ. 関沢地区における住宅地の特性

#### 1. A 番地の特性

A 番地は関沢地区全77番地中、もっとも戸建住宅の平均敷地面積が狭い住宅地である。A 番地の分譲時の総戸数は40戸、2007年現在では区画の統合や消滅によって36戸となっている。聞き取り調査や近隣市町村の同レベルの建売住宅の分譲価格、登記簿の乙区に記載されている債務額などから総合的に判断し、分譲価格は150万円前後であったと推察される。なお、1967年の関東大都市圏における労働者世帯の平均年収は106万円（総務省『貯蓄動向調査』）であり、1966年の初任給は大卒男性で26,663円、高卒男性では19,292円であった（森永、2008）ことなどから、比較的低廉な住宅であったことがわかる。分譲時の平均敷地面積は 37.16 m<sup>2</sup>、延べ床面積は 30.22 m<sup>2</sup> と非常に狭小で、もっとも狭いものは敷地面積 28.53 m<sup>2</sup>、延べ床面積 28.97 m<sup>2</sup> である。なお、2007年現在では、敷地の統合や建替えが進み平均敷地面積は 40.17 m<sup>2</sup>、延べ床面積は 53.08 m<sup>2</sup> となっている。最寄り駅までは徒歩13分程度と近く、周辺には複数のスーパーマーケットやホームセンター、飲食店、病院などが立地していることから生活関連サービスは充実している。

図3の住宅A-1～40はA番地の住宅の存続状況と居住者の転出入、住宅の建設を示したものである。開発当初から居住し続けている世帯は2世帯で、その他の住宅は1回から5回の入れ替えがある。A番地では1966年から現在まで、計133世帯の居住者が確認できた。これは一戸あたり平均3.3世帯が居住したことを示している。現所有者を除くと平均居住年数は約5年であった。開発時（1966年）から1989年までは居住者変更が77回と多いが、1990年以降は16回に減少している。



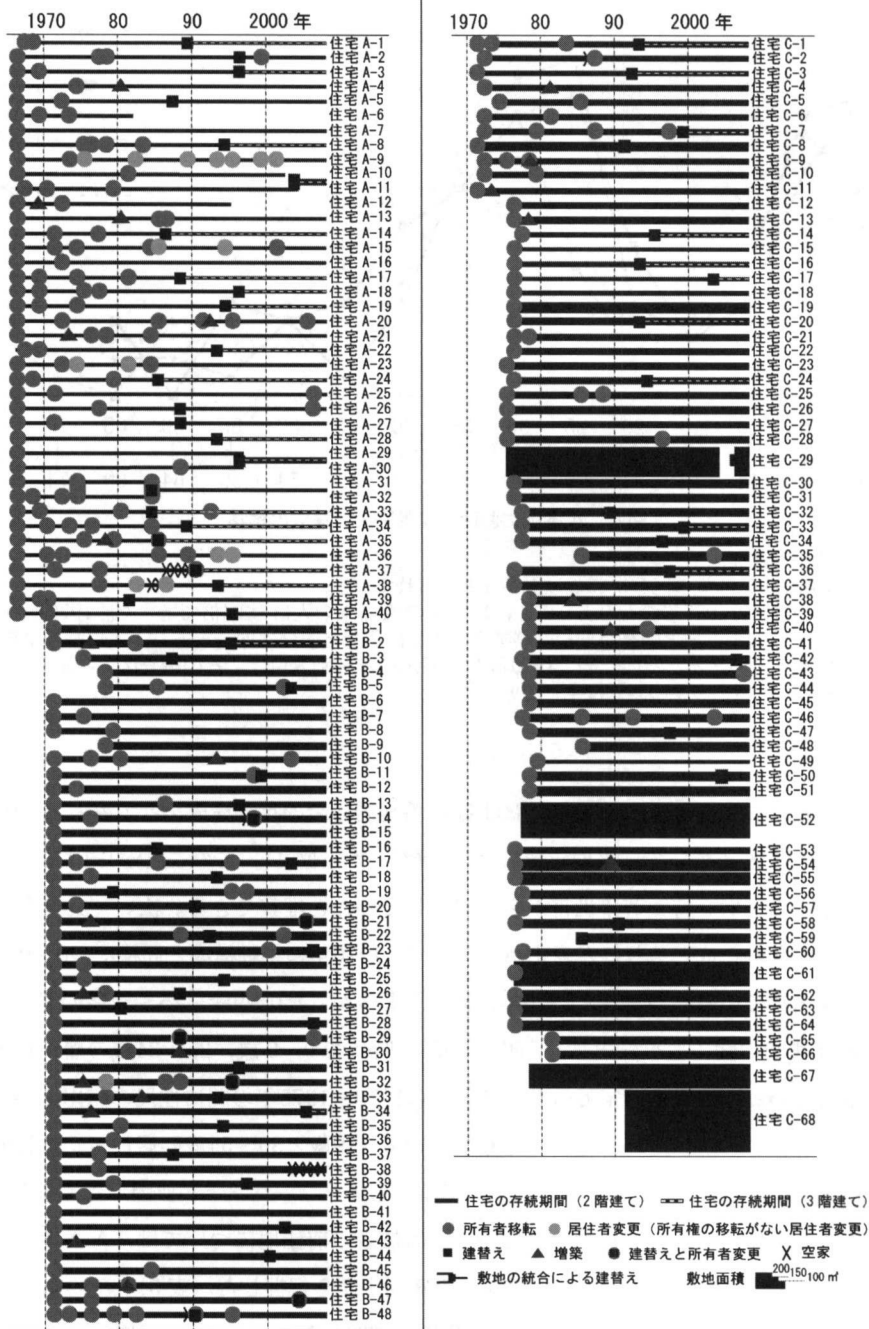


図3 A・B・C 番地における住宅の存続状況

資料：建築確認申請・不動産登記簿・住宅地図より作成。

注) 同一姓での贈与や相続、業者や転売目的と考えられる所有者への所有権移転は所有者移転に含めていない。

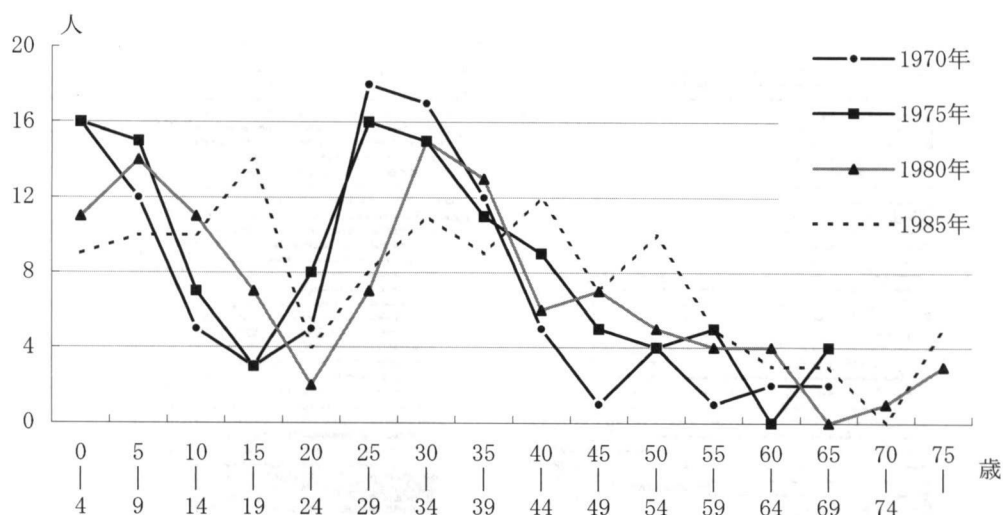


図4 A番地における年齢別人口構成の推移

資料：国勢調査より作成。

注1) 1970・75年は65-69歳の区分に65歳以上がまとめられている。

注2) 1970年の調査区は1975年のものより広く、1975年のA番地の人口の3.4倍であった。1970年のA番地を含めた調査区はA番地と開発時期や開発業者、敷地面積などがほぼ同一であり、人口動態や年齢層もほぼ同一であるといえる。そのため、1970年のA番地の年齢別人口は、その調査区の年齢別人口を3.4で割った値としたため多少の誤差は生じている。

A番地が開発された4年後の1970年におけるA番地居住者の年齢構成をみると、0～9歳と25～34歳が多くを占めていて、平均年齢<sup>5</sup>は25.2歳だった（図4）。このことから1970年のA番地居住者は、幼少の子供を持つ若年世帯が多く居住していたと推察できる。次いで1975年の年齢構成は、1970年の年齢構成とそれほど変化が見られず、1970年の年齢構成と同様に、0～9歳と25～34歳が多くを占めている。つまり、1970年にもっとも多かった0～9歳、25～34歳の居住者の多くが1970～75年までの間に他へ転出し、同時に1975年時点で0～9歳、25～34歳の層が転入してきたことを示している。よって、年齢構成の変化から1970～1975年の間に住民の転出入が活発であったことがわかる。しかし、1985年の年齢構成では0～19歳と30～54歳の居住者が比較的均等に分布している。これは転出入が活発な一方で、滞留者も多くなったことが要因として考えられる。

次に、A番地居住者の居住地移動をみていく。居住者の前住地については、A番地の転出入が活発であった1989年以前のものを不動産登記簿と電話帳から把握した（表3）。その結果、1989年までにA番地に転入した117世帯中54世帯の前住地が判明した。その中で圧倒的に多かったのが、東京都を前住地とする世帯（37世帯）で、そのうち東武東上線沿線にあたる豊島区、練馬区、板橋区が20世帯であった。

一方、A番地から転出した世帯の転出先が判明したのは、1989年以前にA番地を転出した75世

<sup>5</sup> 国勢調査の年齢別人口は5歳階級になっている。そのため各階級の中央値を年齢とした。よって、25～29歳であれば年齢は27歳となる。

表3 各番地における居住者の前住地と転出地

		関沢地区	その他の 富士見市	隣接市町	その他の 埼玉県	東京都	その他	不明	総数
A 番地	前住地	1( 0.9)	2( 1.7)	5( 4.3)	6( 5.1)	37(31.6)	4(3.4)	62(53.0)	117
	転出地	5( 6.7)	12(16.0)	19(25.3)	8(10.7)	3( 4.0)	2(2.7)	26(34.7)	75
B 番地	前住地	5( 5.9)	8( 9.4)	3( 3.5)	0( 0.0)	13(15.3)	2(2.4)	54(63.5)	85
	転出地	10(27.0)	4(10.8)	7(18.9)	5(13.5)	1( 2.7)	2(5.4)	8(21.6)	37
C 番地	前住地	6( 7.8)	28(36.4)	10(13.0)	1( 1.3)	11(14.3)	0(0.0)	21(27.2)	77

資料：不動産登記簿，建築確認申請，電話帳より作成。

注1) すべての番地において1989年までに転入または転出した世帯の値である。

注2) 隣接市町とは，三芳町，志木市，ふじみ野市（旧上福岡市，旧大井町），川越市を指す。

注3) カッコ内は割合（％）。

帯中49世帯である。転出先は富士見市内や，隣接する三芳町，大井町，川越市が多く，10 km 以内の移動が中心である。転出先での住宅の種類，所有形態，敷地面積を調べるために，富士見市，三芳町へ転出した22世帯の転出先の土地と建物の登記簿を調べた。その結果，すべての世帯が持家戸建に居住しており，A 番地居住時の敷地面積は 36.70 m<sup>2</sup>，転出先の敷地面積は 74.90 m<sup>2</sup>であった。

以上のように，年齢構成からも A 番地において居住者の転出入が活発であったことが明らかになったと同時に，1980年代中頃までは主に若年層中心の住宅地であったことがわかる。そして，それらの若年層は A 番地を中継点とし，より敷地面積の広い持家戸建に転出していった。これらの結果から A 番地は住み替えを前提とした狭小・低廉な若年世帯向けの仮の住まいであったと位置付けることができる。

## 2. B 番地の特性

B 番地は関沢地区において平均的な 75～99 m<sup>2</sup> の敷地面積をもった戸建住宅の割合が75.0％と最も高い番地である。敷地面積 75～99 m<sup>2</sup> の戸建住宅が平均的というのは，関沢地区における戸建住宅の敷地面積の中央値が 93.80 m<sup>2</sup> であるということに由来する。開発は東武東上線鶴瀬駅西口に本拠を置く M 商会㈱によって行われ，読売新聞（東京版）の広告欄に 3 回掲載（1969年12月，1970年 1 月，1970年 5 月）されている。そのため比較的広域からの集客を狙った開発と考えられる。

B 番地の開発時期は1970年から1971年の 3 期に分かれていて，M 商会㈱の資料によると，販売形態は建売，イージーオーダー方式，M 商会㈱施工による条件付きの土地分譲の 3 種類であった。B 番地に隣接する番地とともに総区画数84戸で開発され，そのうち48戸が B 番地に属する。建売住宅の価格は441～880万円で，最多価格帯は400万円台後半であった。1970年の関東大都市圏における労働者世帯の平均年収は155万円（総務省『貯蓄動向調査』）であり，同年の初任給は大卒男

性で40,961円，高卒男性では32,063円であった（森永，2008）。1960年代後半から住宅価格が給与の伸び以上に上昇したために，単純に比較することは難しいが，A 番地の建売住宅が労働者世帯の平均年収の約1.5倍だったのに対し，B 番地は3 倍であった。よって，B 番地の建売住宅はA 番地に比べると高価格であったといえる。敷地面積は 69.01～111.40 m<sup>2</sup> で平均 82.89 m<sup>2</sup>，延べ床面積は 42.21～82.48 m<sup>2</sup> で平均 53.41 m<sup>2</sup> と幅広い。開発当初は鶴瀬駅まで徒歩15分程度であったが，1977年にみずほ台駅が開設されたことで当駅まで徒歩11分程度となった。

図3の住宅B-1～48はB番地の住宅の存続状況と居住者の転出入，住宅の建設を示したものである。B番地では，1971年から2007年まで計104世帯の居住を確認できた。一戸あたりの平均居住世帯数は2.2世帯であった。入居当時から現在まで住み続けているのは15世帯で，A番地と比べると滞留率は高いものの，1980年までに約半数の居住者が入れ替わった（図3のB1～48）。またA番地は1990年以降の転出入が低調なのに対して，B番地では1990年以降も16件の転出入が確認できた。

1975年におけるB番地の年齢構成は0～14歳，30～34歳，40～44歳が多くなっている（図5）。1970年におけるA番地の年齢構成と比較すると，1975年のB番地では10～14歳と40～44歳が多くなっていて，平均年齢も27.9歳と高くなっている。次いで，10年後の1985年の年齢構成では10～14歳，35～44歳が多くなっている。つまり1975～85年にかけて，1985年における10～14歳と35～39歳が増加し，50～54歳が減少したことがわかる。このことからB番地において1975～85年にかけて住民の入れ替えが多かったといえる。その一方で，A番地と比べると滞留世帯も多く，住民の入れ替えは少なくなっている。

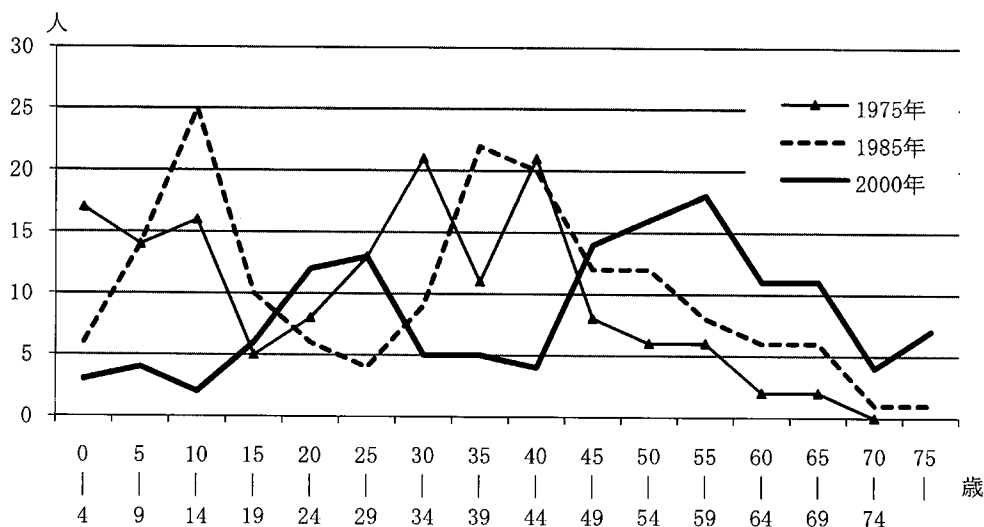


図5 B番地における年齢別人口構成の推移

資料：国勢調査より作成。

次に、B 番地居住者の居住地移動をみていく。1989年以前に B 番地への転入した85世帯のうち前住地が把握できたのは31世帯だった（表 3）。富士見市内から転入してきた13世帯の前住居の種類、所有形態、敷地面積を土地と建物の登記簿より把握した。その結果、前住居が持家戸建だったのが8世帯で、それらの世帯の前住居における平均敷地面積は 67.51 m<sup>2</sup>、B 番地における平均敷地面積は 87.83 m<sup>2</sup> であった。

一方、1989年までに B 番地から転出した 37世帯のうち29世帯の転出先が判明し、10世帯が同一学区内である関沢地区内、4世帯が富士見市内、7世帯が隣接地域と A 番地に比べ近隣への移動がより顕著となっている。さらに、富士見市や隣接地域へ移動した世帯の B 番地居住時の平均敷地面積は 77.87 m<sup>2</sup> で、転出先の平均敷地面積は 112.35 m<sup>2</sup> であり、すべてが新築の持家戸建であった。

以上のように、B 番地は A 番地と同様に住民の入れ替えが多くみられた。ところが A 番地と比べると開発当初の年齢構成は20代から40代と幅広く、居住者の滞留も多くみられた。これらの結果から、B 番地は若年層の仮の住まいとして位置付ける世帯と、終の棲家として位置付ける世帯が混在した住宅地だといえる。

### 3. C 番地の特性

C 番地は敷地面積 100～149 m<sup>2</sup> の戸建住宅の割合が高く、関沢地区の住宅建設が収束した直後の1975～79年の間に建設された戸建住宅の割合がもっとも高い番地である。総区画数は68区画で、大部分が戸建住宅である。C 番地には共同住宅も 5 棟（C-29, 52, 59, 67, 68）存在するが、ここではこれらの共同住宅については触れない。開発は大別すると1971年と1975～79年の二回で、1971年開発の11戸（C-1～11）は板橋区の A 建設㈱、1975～76年開発の25戸（C-12～28, 30～37）は板橋区の S 建設㈱、その他の28戸（C-38～51, 53～58・60～66）は関沢地区 1 名（S・T 氏）、三芳町藤久保地区の 2 名（M・K 氏、S・S 氏）によって土地分譲されている。S・T 氏、M・K 氏、S・S 氏はいずれも農家である。1979年以降に建設された戸建住宅 4 戸の土地は、登記簿や C 番地居住者68歳男性の話から、投資用として購入された土地が転売されたことがわかった。このように C 番地はさまざまな主体によって開発されており、ひとつの住宅地ではないものの、1971年に開発されたもの以外は敷地面積がおおむね 100～149 m<sup>2</sup> で、開発時期もほぼ同じであることから、ひとつの住宅地と捉えることができる。なお1977年前後に建設された建売住宅の価格は、M 商会㈱が1977年に関沢 2 丁目で分譲した建売住宅<sup>6</sup>を参考にすると2,000万円前後であったと考えられる。1977年の関東大都市圏における労働者世帯の平均年収は400万円（総務省『貯蓄動向調査』）であり、同年の初任給は大卒男性で105,289円、高卒男性では99,290円であった（森永、

<sup>6</sup> 1977年に不動産会社 A が分譲した建売住宅は、鶴瀬駅徒歩11分、敷地面積 100.00 m<sup>2</sup>、延べ床面積 86.13 m<sup>2</sup> で2,240万円だった。

2008)。A 番地と B 番地の住宅価格の比較同様、これも単純に比較することは難しいが、B 番地の建売住宅が労働者世帯の平均年収の約 3 倍だったのに対し、C 番地は約 5 倍である。よって、C 番地の建売住宅は A・B 番地に比べると高価格であったといえる。分譲時の敷地面積は 61.25～154.88 m<sup>2</sup> で平均 98.30 m<sup>2</sup>、延べ床面積は 44.82～108.35 m<sup>2</sup> で平均 78.86 m<sup>2</sup> であった。1975 年以前に建設されたものを除くと、建設時の平均延べ床面積は 81.70 m<sup>2</sup> となる。これは、1978 年の一都三県における持家戸建住宅の平均延べ床面積 86.45 m<sup>2</sup> に匹敵する（1978 年住宅土地統計調査）。最寄り駅のみずは台駅へは徒歩 13 分程度である。

図 3 の住宅 C-1～68 は C 番地の住宅の存続状況と居住者の転出入、住宅の建設を示したものである。C 番地では、1971 年から 2007 年まで計 84 世帯の居住を確認できた。一戸当たりの平均居住世帯は 1.3 世帯と他に比べると大幅に少ない。また、約 8 割が開発時から現在まで滞留しており、世帯の転出は少ない。

1980 年における B 番地の年齢構成は、0 歳から 44 歳と幅広くなっているが、これは C 番地に共同住宅 16 戸の居住者も含まれているためで、戸建住宅居住者の年齢構成は他の番地と比べると判然としない（図 6）。あえて C 番地の年齢構成の特徴をあげるなら、5～9 歳、35～44 歳が目立つ。1985 年以降、1980 年において 35～44 歳だったグループの増減が少なことから、戸建住宅においては入居後の世帯の転出は少なかったと考えられる。なお、2000 年に 25～29 歳が増加したのは、共同住宅（C-68、15 戸）が建設され、その居住者であると推察される。

1989 年までに C 番地に転入した世帯は 77 世帯で、そのうち前住地が判明した世帯は 56 世帯だった（表 3）。34 世帯が富士見市内であり、富士見市と隣接する三芳町から転入した世帯のうち 42 世

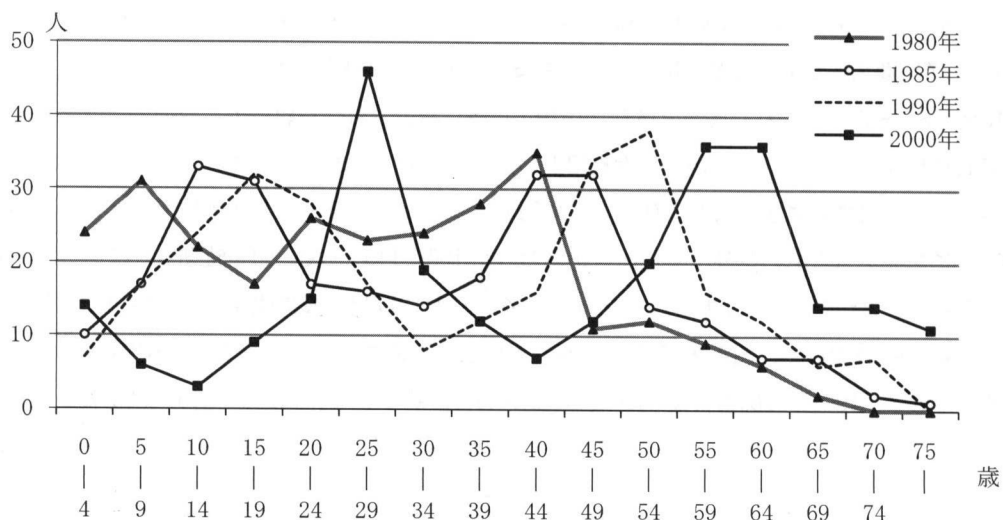


図 6 C 番地における年齢別人口構成の推移

資料：国勢調査より作成。

帯は2 km 以内の移動であった。前住地が富士見市・三芳町で前住居の住居形態が戸建住宅だった世帯の敷地面積を登記簿をもとに確認すると、すべてが持家で、約9割で敷地面積の増加し、前住居の平均敷地面積は72.81 m<sup>2</sup>、C番地の平均敷地面積は118.06 m<sup>2</sup>であることがわかった。

以上のように、C番地は居住者の滞留が顕著で、敷地面積や延べ床面積も比較的広いということがわかった。また居住者の年齢も30代後半から40代前半が多かった。よって、C番地は終の棲家として位置付ける世帯が多く居住していたといえる。

#### Ⅳ. おわりに

本稿では、無計画な小規模開発住宅地が連担し形成された住宅地域を事例に、地区内の各住宅地の特徴を、開発時期、価格、敷地面積、延べ床面積、住民の年齢、住民の転出入などの観点から明らかにした。研究対象地域となった富士見市関沢地区における開発のピークは1965年から1974年までで、その結果として1965年から1974年まで人口は10倍以上に膨れ上がる。ところが、1974年のオイルショック以降、関沢地区でも住宅建設は低調となる。戸建住宅建設戸数の減少という量的転換が1975年頃を境に進む中で、時期を同じくして一戸当たりの敷地面積や延べ床面積といった質的転換も図られるようになる。その帰結として、わずか半径500 mほどの地域において位置付けが異なる住宅地が混在しているのが関沢地区の大きな特徴である。

まず、1966年の開発初期に建設された住宅地であるA番地は、敷地面積や延べ床面積が30～40 m<sup>2</sup>ほどで、入居者は年齢は20代・30代の若年層が多く、持家であるにも関わらず住民の転出入が活発で、東京区部から転入し、富士見市やその隣接市・町の敷地面積の広い持家戸建に転出していったという特徴がみられた。このことからA番地は転出を前提とした若年層の仮の住まいと位置付けることができる。

B番地は関沢地区における開発の最盛期であった1970年から1971年に開発された住宅地で、敷地面積は関沢地区で一般的な80 m<sup>2</sup>前後、入居者は30代前半から40代前半が多く、A番地ほどではないものの転出が激しい、富士見市やその周辺からの転入もみられるようになり、関沢地区内への転出が多くみられたという特徴があった。このことからB番地は仮の住まいと位置付ける世帯と、終の棲家と位置付ける世帯が混在していたものと考えられる。

最後に、C番地は関沢地区における住宅建設の量的・質的転換が顕著になった1975年以降に建設された住宅が最も多い住宅地で、敷地面積や延べ床面積は100 m<sup>2</sup>前後と広く、入居者は30代後半から40代前半が多く、入居後の転出はほぼみられなかった。前住地は多くが富士見市内からの近距離移動が主となっていたという特徴を持っている。このことからC番地は終の棲家と位置付けられた住宅地であったと考えられる。

以上のように、関沢地区の住宅地開発は時代によって住宅の価格、敷地面積、延べ床面積、住民の年齢、住民の転出入などが異なっていることがわかった。大規模開発住宅地はほぼ同時期に開発が行われるため、住宅の面積や住民の年齢などが比較的均一である。一方、関沢地区では開発のピ

ーク後も少しずつ開発用地が供給されるため、時代のニーズや状況に合わせた住宅地開発が可能となった。こうした継続的な開発が多様な住宅地が混在する地域を生んだ要因であると考えられる。

本稿では、住宅の役割に重点が置かれたために、住宅地開発の変化の要因について十分な考察を行うことができなかった。今後は、さまざまな政策からの視点、地主の土地供給からの視点、小規模住宅地開発業者側からの視点に立脚した検討・分析が必要である。また、2000年以降、関沢地区では若年世帯向けと考えられる小規模住宅地開発が活況を呈している。近年は個人情報保護の観点から、住民基本台帳の閲覧はおろか国勢調査の調査区別の結果さえも人口のみしか把握できなくなっている。そのため本稿では近年開発された住宅地の住民属性を示すことができなかった。とはいえ、今後の郊外住宅地の趨勢や若年世帯の居住実態を把握するためにも、こうした住宅地に着目する必要がある。

#### 謝辞

本研究を行うにあたり、2008年度明治大学文学部阿部英雄研究奨励金（「首都圏郊外ミニ開発住宅地の住宅と住民の特性に関する研究」研究代表者：西山弘泰）、および2008年度明治大学新領域創成型研究助成（「地域再生力からみた郊外住宅地の持続可能性—ミニ開発住宅地を事例として」研究代表者：川口太郎）の助成を受けた。

#### 参考文献

- 勝又済（2000）：郊外ミニ開発住宅地における3階建て化の実態—埼玉県富士見市・三芳町におけるケーススタディー。都市住宅学 29. 90-97.
- 建設省計画局（1978）：『住宅用地完成面積調査報告書』建設省計画局調査統計課。
- 鈴木桂子（1982）：大手不動産資本による大規模住宅地開発—M不動産の場合—。学芸地理 36. 11-10.
- 曾根陽子・松村明（2006）：1960年代のミニ開発住宅地に関する研究—埼玉県川口市S地区の住宅更新について—。日本建築学会技術報告集 24. 281-284.
- 千葉昭彦（1997）：鹿児島都市圏における大規模宅地開発の展開過程。経済地理学年報 43-1. 1-17.
- 東京都政策室（1977）：『東京の土地1976』東京都。
- 西山弘泰（2007）：首都圏におけるミニ開発地域の形成要因と住民特性。文学研究論集 27. 201-221.
- 長谷川達也（1997）：私鉄系不動産企業による住宅地開発—南海電気鉄道を例に—。人文地理 49-5. 47-62.
- 橋詰直道・石毛一郎・中村剛（1999）：大都市圏外縁地域におけるミニ開発住宅地と居住者特性—千葉県九十九里地域を事例に—。駒沢地理 35. 83-113.
- 松原宏（1988）：『不動産資本と都市開発』ミネルヴァ書房。
- 森永卓郎監、甲賀忠一・制作部委員会編（2008）：『物価の文化史事典—明治・大正・昭和・平成—』展望社。
- 由井義通（1999）：『地理学におけるハウジング研究』大明堂。